

MENSUEL NOVEMBRE 2017 - NE PARAÎT PAS EN JUILLET-AOÛT



Rencontre technique
Mardi 07 novembre 2017

SIGMA

L'association félicite les candidats qui se sont portés sur les listes lors des élections ordinaires de 2017 en la personne de Bruno Gava, Philippe Meilleur et Daniel Piedboeuf et remercie les membres de l'ARALg d'avoir soutenu ceux-ci par leurs voix.

Le Comité Directeur

Nous avons l'honneur de vous inviter à notre rencontre technique
qui se tiendra à **l'ARALg**,
quai des Ardennes 12 à 4020 Liège, le

Mardi 7 novembre 2017 à 17:30 heures

Au programme:

17h30 Ordre du jour :

- Lecture et approbation du P.V. de l'assemblée générale du 3 octobre 2017
- Correspondance et communications
- Elections statutaires
- Divers

18h30 Interruption de séance

18h45 Présentation technique **SIGMA**
PPG Coatings BVBA/SPRL

Orateur :
Sylvia Lentzen, Project Manager



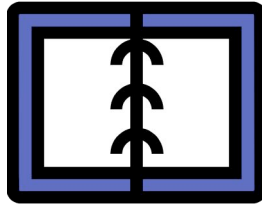
Sujets de présentation principaux, **deux nouveautés** :

- **Sigmapearl Clean Matt**, la peinture murale mate lavable
- **Sigma Air Pure**, la peinture murale qui filtre les molécules de formaldéhyde contenues dans l'air intérieur.

20h00 Drink de clôture

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, cher Confrère, l'expression de nos salutations distinguées.

Philippe Meilleur
Président ARALg



A VOS AGENDAS !

✘ 07 novembre 2017 **ARALg Rencontre technique**
- SIGMA coatings -

✘ 05 décembre 2017 **ARALg Rencontre technique**
- AKOCELL - Spécialiste de la pulvérisation acoustique

ELECTIONS STATUTAIRES

Lors de l'assemblée générale du mois de novembre, il sera procédé aux élections statutaires 2017 afin de renouveler partiellement les comités et commissions suivantes :

Comités	Mandats vacants	Candidats rééligibles	Candidats
COMITE DIRECTEUR	3 mandats	COURTOY Alix	HERZE Luc
		VAN HOYE Patrick	
COMITE JURIDIQUE	3 mandats		FRANCK Daniel
		VOZ Pierre-Yves	VAN HOYE Patrick
COMMISSION MITOYENNETE	<i>non limité</i>	HERZE Luc	
CONSEIL DE DISCIPLINE	2 mandats	HERZE Luc	
		ZWEBER Marc	
COMITE D'ENTRAIDE	<i>pas mandat vacant</i>		

ARALg rencontre technique du 3 octobre

Matériel de chauffage **WEISHAAPT**

Entreprise familiale Allemande, le groupe Weishaupt est un des leaders Européens du marché du chauffage.

Ses usines, au nombre de 4, sont installées en Allemagne et en Suisse où l'ensemble du matériel est fabriqué et testé.

La société est présente sur les 5 continents avec 3400 personnes réparties dans 60 pays. Son chiffre d'affaire, en permanente évolution, s'élève à 520 Mio €.

La philosophie de développement, élaborée depuis 1952 par le fondateur Max Weishaupt, reste basée sur une offre de produits très performants et de grande qualité, une fiabilité optimale et un service technique hautement qualifié disponible 24h/24h et 7j/7j.

La qualité premium de ses produits et services a été saluée à de nombreuses reprises par des organismes tels Test Achat en Belgique et Markt Intern en Allemagne qui classent fréquemment Weishaupt en première position de leurs comparatifs.

La gamme de produits comprend :

- ✓ Des brûleurs (de 12 à 32.000kW) gaz, mazout et mixtes
- ✓ Des chaudières à condensation (de 2 à 1200kW) gaz et mazout



- ✓ Des systèmes solaires, panneaux et préparateurs d'eau chaude
- ✓ Des pompes à chaleur (de 1,9kW à 180,1kW)

La technologie des pompes à chaleur représente pour le groupe un des grands axes de développement contribuant à une fourniture d'énergie plus verte et moins coûteuse.

Grâce à son centre de recherche, fort de 200 ingénieurs, les performances de ses pompes à chaleur sont en perpétuelle amélioration pour revendiquer une alternative de choix dans la fourniture de systèmes de chauffage et de rafraîchissement.

Que ce soit en version air/eau, sol/eau ou eau/eau Weishaupt offre des solutions pour les nouveaux immeubles comme pour les rénovations.

Outre ses performances énergétiques, les avantages de cette technologie sont très divers tels le faible bruit, le peu d'entretien, l'absence d'odeurs, l'autonomie d'approvisionnement, et la possibilité de rafraîchir les bâtiments.

Unique sur le marché, Weishaupt peut prendre en charge l'entièreté des projets. Ses techniciens certifiés « froid » assistent les installateurs et peuvent réaliser les mises en service si nécessaire.

Lorsqu'une application avec PAC sol/eau et sonde verticale est envisagée, une filiale du groupe peut se charger de l'étude et de la réalisation des forages de sorte que le client n'ait qu'un seul interlocuteur pour tout son chantier de l'étude à la mise en route de l'installation.

En 2017 pas mal de nouveautés produits sont venues étoffer la gamme :

- ✓ La WTC GW B (chaudière gaz murale à condensation) label A+
- ✓ La pompe à chaleur Split WWP LS B R (E) label A++
- ✓ Les boilers ECO label A
- ✓ Pompe à chaleur pour Eau Chaude Sanitaire label A+

Les nombreux avantages de ces produits ont été démontrés durant la rencontre technique et vont tous dans le sens de la performance et de l'économie d'énergie.

La chaudière gaz WTC GW B, avec son circulateur hybride et sa gestion SCOT permet de descendre à moins de 1000 démarrages par an, où d'autre en sont à 10.000, tandis que son temps de fonctionnement augmente de 1000h/an grâce à une modulation qui peut descendre jusque 1,9kW.

Cela contribue à des diminutions spectaculaires de consommations parfois de l'ordre de 800m³/an pour de petites installations !

La PAC Split WWP LS B R, dont le COP avoisine 4 (en A2/W35 selon EN14511), se rapproche de ce que proposent certaines versions monobloc avec également un mode « silence » programmable et, tout comme la chaudière gaz, une nouvelle régulation dont la gestion par bouton rotatif et clic de souris est claire, conviviale et rapide.

Les boilers ECO et la PAC ECS qui, grâce à l'utilisation d'un nouveau matériau isolant, le VIP, diminuent de 40% les pertes à l'arrêt sans augmenter leurs encombrements tout en assurant une meilleure résistance à l'humidité et une plus grande durabilité.

L'instant de convivialité du buffet Japonais qui a suivi la présentation aura sans nul doute permis de nombreux échanges sur les sujets abordés.



Pour les personnes qui n'avaient pas eu la possibilité de nous rejoindre le 3 octobre, nous rappelons les coordonnées de vos contacts chez Weishaupt (www.weishaupt.be)

M. Jean-Pierre Corbusier
M. Eric Bartsch

0495/59.95.12 jean-pierre.corbusier@weishaupt.be
0495/59.95.19 eric.bartsch@weishaupt.be

LES DESSOUS DE LA BELLE LIEGEOISE

...

Passager de la navette fluviale de la Meuse, j'ai découvert les dessous le « Belle Liégeoise » ...



La poutre de support en amont



Accrochée à la poutre de support, l'ossature métallique du plancher

Succinctement, nous présentions cette passerelle dans la Grenouille de juin 2016. Nous y revenons, au vu de sa face cachée.

Ce que l'on voit en la traversant est particulier de légèreté, ce que l'on ne voit pas, l'est tout autant. Nous le découvrons lors de notre promenade sur la Meuse.

La "belle Liégeoise " est constituée d'une large poutre en amont, franchissant le fleuve d'une seule venue, soutenue par un haubanage élégant.

À cette poutre, est greffé latéralement et en porte-à-faux, l'ossature métallique de support du plancher de la passerelle.

Avec ce système, pas de poutre haubanée à l'aval- une conception envisageable jadis- ce qui confère à la passerelle sa légèreté.

Dans certains cas, cette ossature et l'ensemble peuvent avoir une certaine souplesse, très limitée certes, mais nécessaire, ce qui peut étonner certains passants.

Nous tenions à souligner cette conception du bureau Greisch.

De Coronmeuse à Fragnée, la balade fluviale est agréable et reposante. Elle m'a permis une découverte inattendue et techniquement intéressante.

Georges Foulon

SAUVEGARDE DE L'OBSERVATOIRE DE COINTE

LA REGION WALLONNE SE PENCHE ENFIN SUR LE DOSSIER

A Liège, [la pétition en faveur de la sauvegarde de l'observatoire de Cointe](#) a déjà récolté plus de 18.000 signatures. La Région wallonne se penche enfin sur le dossier de ce bâtiment qui est fortement dégradé. Le bâtiment, propriété de la Région wallonne, est inoccupé depuis une quinzaine d'années, depuis que l'institut d'astrophysique a déménagé au Sart-Tilman. La mérule a même fait son apparition. Comme il n'est pas classé au patrimoine, l'édifice est uniquement "dans le portefeuille" de la ministre wallonne en charge des Infrastructures Publiques. Alda Greoli, la ministre wallonne en charge des infrastructures publique, précise que des études sont en cours de réalisation au niveau de l'état des sols, de la stabilité de l'édifice ou encore la présence éventuelle d'amiante. Lorsque tous les résultats seront connus, des propositions concrètes pourront alors être formulées concernant l'avenir de cet observatoire de Cointe. Selon la ministre wallonne en charge des Infrastructures Publiques, la rénovation de l'édifice devrait à coup sûr coûter plusieurs millions. Près de 9 millions d'euros. Une somme astronomique. Mais il faut dire que ce bâtiment du 19ème siècle est unique: il abrite notamment un grand télescope et une imposante lunette méridienne, de véritables joyaux que le public peut encore découvrir lors des activités organisées par la société astronomique de Liège.



Le bâtiment, propriété de la Région wallonne, est en piteux état. - © urbagor

Comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège Rapport 2014 – 2016

*partie 1 / Grenouille mars 2017
partie 2 / Grenouille avril 2017
partie 3 / Grenouille juin 2017
partie 4 / Grenouille septembre 2017
partie 5 - fin / Grenouille novembre 2017*

Question 381

Valeur probante d'un courriel ?

Exposé :

De plus en plus d'architectes, d'entreprises et de maîtres d'ouvrage communiquent entre eux par internet au moyen de courriels ou d'E-mails. On est ici dans le cas où l'architecte envoie son PV dactylographié de visite de chantier en écrivant en bas que, en l'absence de remarques endéans un certain temps, le PV est présumé accepté sans réserve.

Question :

Lorsqu'un litige surgit, quelle est la valeur probante de ces courriels ? Quel est le délai de réponse ?

Réponse :

Dans le temps, on faisait immédiatement à la main son P.V. de chantier sur un order book avec des copies carbone. On dessinait dessus un détail d'exécution à main levée et on faisait signer immédiatement le tout par les personnes concernées. Il n'y avait jamais de problème.

Pourquoi faudrait-il tout remettre au net dans un courriel séparé dans lequel on peut subtilement après coup modifier le sens d'une phrase et proposer ensuite le document à la signature ou à son acceptation présumée tacite dans un délai extrêmement bref ?

Malheureusement, les courriels deviennent une référence ou une preuve pour les tribunaux, courriels qu'il faut dénoncer immédiatement s'il y a des erreurs ou des abus, ce qui entraîne dans certains dossiers une accumulation de paperasse peu souhaitable dans l'objectif d'une bonne gestion de chantier.

Il faut un délai raisonnable de 8 ou 15 jours avec un PV objectif qui ne relate que les faits et les décisions prises. L'approbation peut d'ailleurs se faire à la réunion suivante, surtout si elles sont hebdomadaires.

Question 382

Honoraires d'un architecte défaillant ?

Exposé :

Je suis expert judiciaire pour le Tribunal d'Arlon et pour le dossier concerné, l'avocat du maître d'ouvrage insiste fortement pour que je fragmente :

1. la réduction des honoraires à appliquer à l'architecte pour insuffisance de prise en charge (par exemple pas de cahier des charges pour menuiseries intérieures, électricité..., et contrôle partiel ou lacunaire des travaux) malgré le contrat de mission complète ;
2. le dommage du maître d'ouvrage, consécutif à l'exécution fautive et aux négligences de prise en charge de son contrôle.

Question :

Dans le cas d'une mission complète de l'architecte dans laquelle ce dernier fut défaillant (pas de cahier des charges menuiserie, électricité, contrôle partiel ou lacunaire des travaux), faut-il :

1. Diminuer les honoraires de l'architecte pour compenser ses manquements
2. et en même temps indemniser le maître de l'ouvrage pour les exécutions fautives découlant des manquements de l'architecte ?

Réponse :

L'architecte ne doit pas être pénalisé deux fois en diminuant ses honoraires d'une part et en l'obligeant d'autre part à indemniser les dégâts causés par son imprévoyance ou son manque de suivi et de contrôle du chantier.

Ses honoraires doivent donc lui être payés au prorata du travail réellement presté.

Question 383

Entretien d'un mur de clôture mitoyen ?

Je suis sollicité dans le cadre de réparations à apporter à un mur mitoyen et j'ai besoin de votre éclairage quant à la répartition des charges.

Je joins à la présente :

- un extrait cadastral
- une vue aérienne verticale provenant du Géoportail de la RW
- trois planches de quatre photographies repérées sur les documents susmentionnés
- une planche de deux vues aériennes obliques provenant de Live Search Map

Pour des raisons de confidentialité, ces documents graphiques ne peuvent pas être produits.

DESCRIPTION

Le mitoyen est situé entre :

- le fonds 238+242 appelé B dans la réponse : immeuble à appartements avec cour intérieure abritant des garages en U
- le fonds 244 appelé A dans la réponse : immeuble d'habitation unifamiliale

Le fonds 244 est environ deux mètres en contrehaut du fonds 238-242

Historiquement, le fonds 244 était bâti tel qu'aujourd'hui au moment de la construction de l'immeuble à appartements et de ses garages. Lors de la construction des garages, un contre-mur en blocs de béton a été érigé à environ 30 cm du mur mitoyen, sur le fonds 238-242 ; ce contre-mur est érigé depuis le sol des garages jusqu'à leur héberge.

Le mur mitoyen dont question est réalisé en briques de campagne pour une épaisseur de deux briques. Il est couvert d'un couvre-mur à double pente en béton (grossièrement) coulé sur place sans larmier lors de la construction des garages sur fonds 238-242.

CONSTATATIONS COTE 238-242 :

Certaines portions du couvre mur mitoyen sont couvertes d'une étanchéité monocouche, en fonction de la partition intérieure des garages et sur base de la volonté de leur propriétaire. Pour les autres portions du mur mitoyen, l'étanchéité des toits des garages remonte en solin. Ainsi que le démontrent les photos 2, 7-10 et 12, la mauvaise réalisation de ces étanchéités et/ou sa vétuste laisse pénétrer l'eau de pluie entre mitoyen et contremur en blocs. Ce phénomène se produit depuis plusieurs années, au vu de l'état de certaines parties de ces étanchéités.

CONSTATATIONS COTE 244 :

Deux portions du mur mitoyen sont effondrées cote 244, généralement sur une profondeur d'une brique à une brique et demie, ce qui signifie qu'il ne reste qu'une brique d'épaisseur, voire une demie brique, de la maçonnerie d'origine. La première portion (la plus proche de la maison) présentait une boursouffure et s'est effondrée d'un coup en août 2013 ; la seconde partie s'est effondrée la première quinzaine d'avril 2014, également d'un coup.

A certains endroits, il est possible de voir et de toucher le contremur en blocs de béton par des trous ouverts dans la maçonnerie restante. Ça et là, des pousses de jeune lierre sont fixées au mitoyen.

Réponses :

B ne voit pas que le mur côté A est défaillant. A devait prévenir B. L'entretien d'un mitoyen est pourtant commun.

Il y a un problème d'info. Mais il y a aussi un manque d'entretien des garages eux-mêmes, ainsi qu'un lierre du côté A.

Rappelons qu'un mur mitoyen est un mur d'un seul tenant en co-propriété. Les réparations devaient être communes, comme devait l'être l'entretien. Les deux propriétaires du bien doivent l'entretenir et le réparer à frais communs partagés à 50 % sans distinction de hauteur ou quoique ce soit et quel que soit le côté à rejointoyer ou réparer, au prorata du droit de chacun.

Evidemment, les règles de l'art auraient dû être respectées, telles que des couvre murs à 2 pentes avec dépassant et larmier, des solins d'étanchéité à entretenir par le propriétaire des garages, sans faire monter des lierres sur des murs mitoyens, etc.

Suite au tribunal vraisemblablement, à moins d'un accord amiable entre les parties ! C'est le cas d'ailleurs : un nouveau mur de clôture va être érigé à frais communs.

Question 384

Vues directes vers le voisin ?

Exposé :

Un immeuble A qui faisait partie anciennement d'un ensemble industriel Z, a été morcelé. Dans le mur (qui est privatif) séparant le bien A du terrain voisin B, il y a des fenêtres. Situation acquise à l'achat. B construit sur son bien et vient obturer les fenêtres les fenêtres de A.

Question :

B a-t-il le droit d'obturer les fenêtres de A sans aucune indemnisation ? N'y a-t-il pas une distance à respecter ? (1,90m par exemple).

Réponse :

Le code civil dit clairement qu'il est interdit d'avoir des «vues» sur le bien voisin à moins de 1,90 m en vue droite et 0,60 m en vue oblique. Sont toutefois tolérés des «jours» permettant à la lumière d'atteindre les pièces concernées. Ces «jours» ne peuvent pas être ouverts pour une quelconque ventilation. Il arrive cependant d'observer des murs en briques de verre avec une brique d'aération qui constituent aussi des «jours» apparemment conformes. C'est une simple tolérance.

Nous nous trouvons ici dans un cas d'une propriété unique où les vues n'avaient aucune importance avant la division de la propriété. La division a transformé les vues existantes en «vues droites» vers la propriété voisine. Ces vues existantes auraient dû être signalées dans l'acte de vente avec le sort qui leur était éventuellement réservé. Nous n'avons pas connaissance de cet acte.

Au minimum, les vues devaient être transformées en «jour» avec des vitrages opalins sans possibilité d'ouverture ou en murant les baies au moyen de briques de verre.

En l'absence de toute convention, exception faite s'il y a prescription trentenaire, il nous semble que le voisin a le droit de colmater les vues en montant sa propre maçonnerie devant celles-ci. En fait, les «vues» vers le voisin n'existent que depuis le passage de l'acte, puisque avant celui-ci, il n'y avait pas de voisin. Ces «vues» ont donc moins de 30 ans et il n'y a donc pas de prescription.

Il est évidemment dommage que le voisin n'ait pas cherché au préalable un dialogue et qu'il mette le propriétaire des «vues» devant le fait accompli.

Notre conseil est donc qu'il vaut mieux anticiper un problème en prévenant toutes les parties pour tenter de trouver un accord amiable avant de construire un mur devant les «vues».

Question 385

Dépréciation d'un bien immobilier ?

Exposé :

Les notaires ne voient pas du même oeil la dépréciation d'un immeuble en fonction de la valeur vénale : Y a-t-il une aggravation de l'état de l'immeuble et donc une dépréciation par rapport à la valeur antérieure. Ils ont des tables qui ne donnent pas des résultats probants. Les différences vont du simple au double. L'usufruit change aussi en fonction.

Quelle est la question ?

Réponse :

Le plus simple n'est-il pas de dialoguer avec le notaire pour négocier un arrangement. C'est un peu le même problème avec la vétusté des mitoyennetés qui n'a rien à voir avec leur âge, mais uniquement leur stabilité. Certains géomètres semblent l'oublier facilement pour racheter moins cher la mitoyenneté d'un immeuble ancien, mais toujours capable de supporter des planchers et toitures d'un futur immeuble voisin.

ARALg, comité juridique, ©2013

**Le Comité juridique répond à vos questions, pensez-y !
Service réservé aux membres ARALg**

MONTANTS DES COTISATIONS 2017

Membres effectifs :	135 €
Membres aspirants :	75 €
Membres pensionnés :	75 €
Membres non indépendants :	85 €
Membres jeunes architectes stagiaires à l'Ordre :	
1 ^{ère} année à l'ARALg :	GRATUIT
2 ^{ème} année à l'ARALg :	15 €
3 ^{ème} année à l'ARALg :	25 €

Parrainage : Réduction du montant de la cotisation de 12.5 € par membre parrainé effectivement inscrit à valoir sur la cotisation de l'année suivante.

Cotisation au C.C.P. de l'ARALg : IBAN BE02 0000 1487 4140.

Contact secrétariat : info@aralg.be - 04/340.04.60 les mardis & jeudis 14:00 à 17:00

ASSOCIATION ROYALE DES ARCHITECTES DE LIEGE

Quai des Ardennes, 12 – 4020 LIEGE
Tél. : 04-340.04.60 – info@aralg.be